

- Teil B -

Markt Jettingen-Scheppach
Landkreis Günzburg



Bebauungsplan „Oberfeld II“
Ortsteil Freihalden

- ENTWURF -

T E X T T E I L

vom 01.10.2024

Die Änderungen / Ergänzungen im Vergleich zum Stand „VORENTWURF“ sind zur besseren Lesbarkeit „gelb“ hinterlegt.

Fassung vom:
17.03.2026

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Der Markt Jettingen-Scheppach erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 sowie des § 9 und des 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 6, des Art. 79 und des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO), des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden

Bebauungsplan „Oberfeld II“

als

Satzung.

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141 in 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) in der Fassung vom 17.03.2026, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) ebenfalls in der Fassung vom 17.03.2026 den Bebauungsplan „Oberfeld II“ im Ortsteil Freihalden bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 17.03.2026 liegt dem Bebauungsplan „Oberfeld II“ im Ortsteil Freihalden ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Oberfeld II“ im Ortsteil Freihalden wird für den Bereich der Grundstücke Flur Nrn. 369, 369/1, 370, 371, 371/1, 372, 372/1, 373, 373/1, 374, 374/1, 375, 375/1, 375/2, 375/3, 375/4, 375/5, 375/6, 375/7, 375/8, 375/9, 375/10, 375/11 und 378/1 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 357 und 358 (Oberfeldstraße), jeweils Gemarkung Freihalden, östlich der Straße „Hinter den oberen Gärten“ und südlich des Hofwiesweges am südöstlichen Rand der Ortslage Freihalden aufgestellt.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberfeld II“ im Ortsteil Freihalden ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

1.3 Baunutzungsverordnung

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 03.07.2023, mit Bekanntmachung am 06.07.2023.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung mit WA 1 bis WA 4 gekennzeichneten Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

2.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.3.2 Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.4 Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit innerhalb des Plangebietes unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Höhenvorgaben in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2.5 Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss

- bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 450 m² und
- bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens 250 m² je Doppelhaushälfte betragen.

2.6 Anzahl der Wohnungen

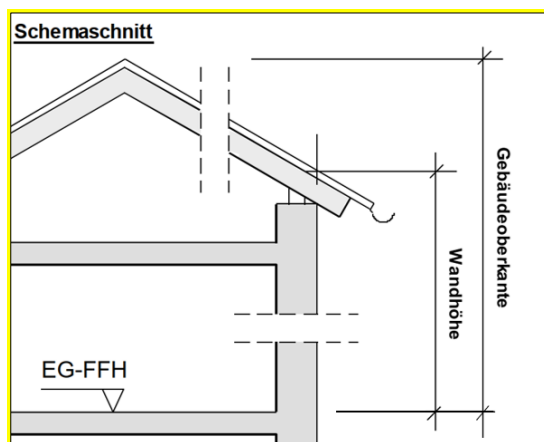
Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

2.7 Höhenlagen

2.7.1 Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFH) der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet darf die in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzte Höhe über Normalhöhennull (NHN) um maximal 40 cm überschreiten.

Auf den Baufeldern 1 bis 14 darf die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFH) von neu geplanten Gebäuden höchstens 40 cm über der Gehweg- / Straßenhinterkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße liegen. Maßgebend ist hierbei der höchste Punkt der Gehweg- / Straßenhinterkante im Bereich des jeweiligen Grundstückes. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgebend an der die Grundstücks- / Garanzufahrt liegt.

2.7.2 Die Wandhöhen (WH) bzw. Firsthöhen (FH), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH) bis zum oberen Abschluss der Wand (WH) bzw. oberen Abschluss des Daches (FH), dürfen die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Werte nicht überschreiten.



2.7.3 Auf den privaten Grundstücksflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe / Tiefe von maximal 1,50 m, bezogen auf das natürlich anstehende Geländeniveau, zulässig.

2.7.4 Zur Sicherung der nach Kapitel 2.7.3 zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Bereich der privaten Baugrundstücke je Baugrundstück maximal drei eigenständige Stützwände bis zu einer Höhe (höchste Ansichtsfläche) von jeweils maximal 1,20 m zulässig. Bei der Anordnung mehrerer Stützmauern auf den Baugrundstücken muss zwischen den Stützmauern generell ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden. Zur Straßen- /

Gehweghinterkante sowie zu sonstigen Grundstücksgrenzen ist mit Stützmauern generell ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. In diesem Streifen ist das Niveau des höher- bzw. tieferliegenden Nachbargrundstückes beizubehalten. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche, in denen sich Grenzgaragen befinden. In den Zufahrtsbereichen zu Grenzgaragen ist die Errichtung von Stützmauern generell zulässig.

2.8 Gestaltung der Hauptgebäude

2.8.1 Firstlinie

Die Firstlinie muss entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) verlaufen.

2.8.2 Dachform und Dachneigung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 sowie bei den zweigeschossigen Gebäuden in WA 4 sind nur flachgeneigte Sattel-, Walm- oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° bis maximal 35° zulässig. Für die eingeschossigen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind nur flachgeneigte Sattel-, Walm- oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von mindestens 28° bis maximal 38° zulässig. Krüppelwalmdächer, Pultdächer und Flachdächer sind generell unzulässig. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten, erdgeschossiger Terrassenüberdachungen, erdgeschossiger Kellerabgangsüberdachungen oder erdgeschossiger Anbauten (Erker etc.) sowie über Schleppgauben darf von den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen der zugehörigen Hauptgebäude abgewichen werden.

2.8.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckungsmaterial sind nur einfarbige (auch geflammte) Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun bzw. anthrazit bzw. grau zu verwenden. Es ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält. Bei Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Kellerabgangsüberdachungen oder erdgeschossigen Anbauten (Erker etc.) darf von der festgesetzten Dacheindeckung der Hauptgebäude abgewichen werden.

2.8.4 Dachaufbauten

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) und Zwerchgiebel (mit der traufwand bündig) sind nur bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung des Hauptdaches von mindestens 30° zulässig. Die Ausbildung von Quergiebeln (aus der Trauflinie heraustretend) ist generell zulässig. Die Firste von Dachgauben und Zwerchgiebeln müssen mindestens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdaches liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachgauben bzw. Zwerchgiebeln und dem Giebel muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 60% der Länge des zugehörigen Hauptgebäudes (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) nicht überschreiten. Dachgauben in einer zweiten Dachgeschosebene (Spitzbodenbereich) sowie Dacheinschnitte (an vier Seiten von Dachflächen umgeben) sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dachflächen generell zulässig. Diese Anlagen sind so nah wie möglich am Dachfirst anzubringen und in Gruppen zusammenzufassen.

2.8.5 Fassaden

Die Fassaden der Gebäude sind mit Putz oder Holzverschalung auszuführen. Für kleinere, untergeordnete Flächen ($\leq 20\%$ der Gesamtfassadenfläche) ist auch die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Keramik, Kunststoff oder Spaltklinker, Waschbeton, die Fassadenfarbe schwarz sowie grelle Farben und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

Eine Integration von Photovoltaikmodulen oder sonstigen Modulen zur Nutzung von solarer Energie in die Fassadengestaltung ist zulässig, wobei ein Anteil von 50 % der jeweiligen Fassadenfläche des Hauptgebäudes nicht überschritten werden darf.

2.9 Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

2.9.1 Es wird eine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen festgesetzt. Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl gilt die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung)“ des Marktes Jettingen-Scheppach in der jeweils gültigen Fassung.

2.9.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) gesondert hierfür festgesetzten Flächen („Ga“) oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.9.3 Die Garagen und Carports sind entweder mit begrüntem Flachdach oder mit der Dachform des Hauptgebäudes maximal in der Dachneigung des zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen. Auf Grenzgaragen sind Dachaufbauten jeder Art unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung.

2.9.4 Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m² sowie nicht überdachte Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden, wenn der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 3,0 m beträgt. Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist die Anordnung von Nebengebäuden sowie Stellplätzen etc. generell unzulässig.

2.9.5 Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z. B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrassen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

2.10 Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

2.10.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets sind in Anlehnung an das in der Planzeichnung (Teil A) dargestellte Gestaltungsprinzip mit standortgerechten heimischen Laubbäumen unter Verwendung der Arten der Listen a) und b) (ausgenommen Obstgehölze) zu bepflanzen.

Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind mindestens 4 unterschiedliche Baumarten aus den Artenlisten a) und b) zu pflanzen.

Für die in der Planzeichnung (Teil A) innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang der Oberfeldstraße festgesetzte Baumreihe sind mindestens 2 unterschiedliche Baumarten aus den Artenlisten a) und b) zu pflanzen.

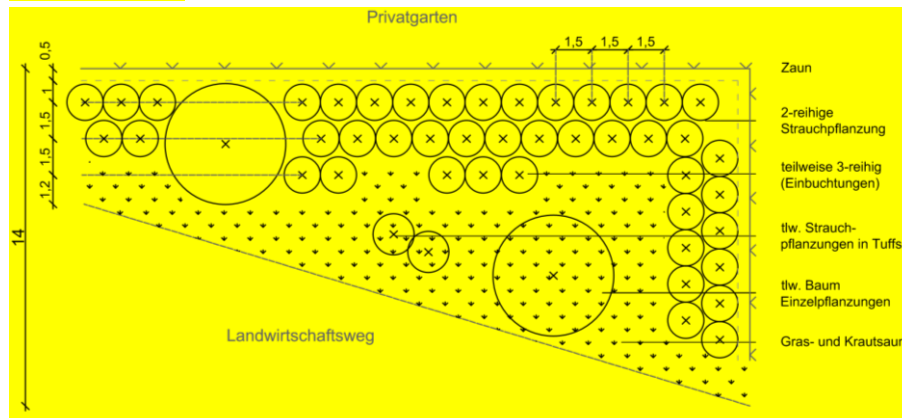
Die nicht bepflanzten Bereiche der straßenbegleitenden Grünflächen sind als Wiesenflächen und/oder Staudenflächen anzulegen.

2.10.2 Auf den öffentlichen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind mindestens die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Baumpflanzungen mit standortgerechten heimischen Arten aus den Artenlisten a) und b) umzusetzen.

Auf diesen Flächen ist ein Vegetationssaum als Übergang von den bebauten Grundstücksflächen zur offenen Landschaft zu entwickeln (*siehe nachfolgende Pflanzschema*). Gerüstbildner ist eine dreireihige, extensiv gepflegte und frei wachsende Gehölzpflanzung aus heimischen Straucharten gemäß Pflanzliste c). Diese ist angrenzend an die Privatgrundstücke anzuordnen. Die Gehölzpflanzungen sind zweireihig (versetzt auf Lücke) mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zwischen den Reihen und 1,5 m innerhalb der Reihen herzustellen. Zur Ausbildung kleiner Ausbuchtungen ist eine dritte Reihe lückig anzulegen. Als Übergang von der Strauchschicht zum östlich angrenzenden Landwirtschaftsweg (Flur Nr. 357) ist auf allen nicht mit Sträuchern und Bäumen überstellten Flächen ein Gras- und Krautsaum herzustellen (*siehe nachfolgendes Pflanzschema*). An breiteren Stellen (≥ 10 m) sind innerhalb der Gras- und Krautschicht mindestens fünf Strauchgruppen in kleinen Tuffs (1-3 Pflanzen) zu pflanzen. Mindestens 30% der Gesamtfläche sind mit standortgerechten, heimischen Geophyten der Artenliste d) zu bepflanzen. Der Saum ist im Turnus von 2-3 Jahren einmal jährlich zu mähen und das Schnittgut dabei vollständig abzufahren. Ein Teil des Saumes soll über den Winter stehen gelassen werden.

Die nicht mit Gehölzen überstellten Flächen sind als extensive Wiesenflächen zu entwickeln, d. h. maximal 2-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 01. Juni erfolgen darf. Das Schnittgut ist zu entfernen. Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmittel sind auf den öffentlichen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ nicht zulässig.

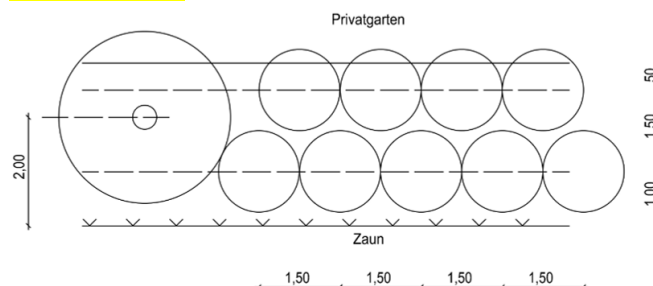
Pflanzschema:



2.10.3 Auf den privaten Grundstücken ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Artenlisten a) oder b) zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

2.10.4 Auf den privaten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine extensiv gepflegte, frei wachsende Gehölzpflanzung aus heimischen Sträuchern unter Verwendung von Arten der Pflanzliste c) zu entwickeln. Die Gehölzpflanzungen sind zweireihig (versetzt auf Lücke) mit einem Pflanzabstand von 1,5 m (zwischen den Reihen) x 1,5 m (innerhalb der Reihen) auf den je Baugrundstück festgesetzten Flächen auszuführen (siehe nachfolgendes Pflanzschema). Die auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzten Baumpflanzungen (siehe Kapitel 2.10.3) können in die frei wachsende Hecke integriert werden. Grundsätzlich ist Pflanzgut gebietsheimischer Herkunft (autochthones Pflanzgut) zu verwenden. Schnitthecken sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die nicht mit Gehölzen überstellten Flächen sind als extensive Wiesenflächen zu entwickeln, d. h. maximal 2-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 01. Juni erfolgen darf. Das Schnittgut ist zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmittel sind auf den privaten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ nicht zulässig.

Pflanzschema:



2.10.5 Geringfügige Verschiebungen der festgesetzten Baumstandorte sind im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung möglich.

2.10.6 Garagen und Nebengebäude mit einem Flachdach sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 7-12 cm vorzusehen.

2.10.7 Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht in der Planzeichnung festgesetzt sind, sind ebenfalls Gehölze aus den Artenlisten a), b) oder c) zu verwenden. Im Bereich der Wohnbebauung können zusätzlich Ziergehölze zur Verwendung kommen, jedoch sind exotisch wirkende Gehölze sowie Thujahecken als Formhecken nicht zulässig.

2.10.8 Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandortes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obstgehölze als Hochstamm	

c) Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

d) Geophyten

Busch-Windröschen	Anemone nemorosa
Gelbes Windröschen	Anemone ranunculoides
Hohler Lerchensporn	Corydalis cava
Schneeglöckchen	Galanthus nivalis
Lederblümchen	Hepatica nobilis
Märzenbecher	Leucojum vernum
Kleine Traubenhyazinthe	Muscari botryoides
Zweiblättriger Blaustern	Scilla bifolia

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

a) für öffentliche Grünflächen:

Obstbäume

nur als Hochstamm, kein Halbstamm,

Stammumfang (STU) 7 - 8 cm,

auf Sämlingsunterlage, bewährte Sorten.

Großkronige Bäume:

Hochstämme, keine Stammbüsche, 3 - 4 mal verpflanzt,

Stammumfang (STU) 14 - 16;

bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Mittelkronige Bäume:

wie vor, jedoch STU 12 - 14

bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Sträucher:

verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm, 2-reihig, freiwachsend,

Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m im Dreiecksverband.

b) für private Grünflächen:

Großkronige Bäume:

Hochstämme, keine Stammbüsche,

3 - 4-mal verpflanzt,

Stammumfang (STU) 14 - 16

Sträucher:

verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm, 2-reihig, freiwachsend,

Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m im Dreiecksverband.

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von mindestens 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die innere Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens **eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des jeweiligen Gebäudes** umzusetzen. Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens **eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung zu bepflanzen**.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert **und alternierend** ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen. **Im Bereich der randlichen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dürfen maximal ¼ der hier jeweils umzusetzenden Sträucher in einer Vegetationsruhe entsprechend gepflegt werden.**

Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Sämtliche privaten Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Wege und Strauchpflanzungen in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige Pflanzfläche und/oder Naturrasen/Wiesenfläche zu gestalten und zu unterhalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) sowie eine Anlage von geschotterten oder gekiesten Steingärten und großflächigen ($\geq 10 \text{ m}^2$) Pflasterflächen ist hierbei unzulässig.

2.10.9 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen **hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung der privaten und öffentlichen Flächen** zusätzliche externe Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft infolge der geplanten wohnbaulichen Entwicklung des Plangebietes ein naturschutzrechtlicher Ausgleich in Höhe von mindestens 37.815 Wertpunkten nötig. Dieser naturschutzrechtliche Ausgleich kann nicht innerhalb des Bebauungsplan-

gebietes erfolgen. Als Kompensation für die erforderlichen Wertpunkte werden 37.815 Wertpunkte aus der im Eigentum des Marktes Jettingen-Scheppach liegenden Ökokontofläche „Moosäcker“ (Grundstück Flur Nr. 2291, Gemarkung Jettingen, *siehe Anlage*) herangezogen und auf der Ökokontofläche „Moosäcker“ zugunsten des Bebauungsplanes „Oberfeld II“ verbucht.

2.10.10 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen

Baustelleneinrichtungsflächen

Auf Baustelleneinrichtungsflächen an Gehölzrändern ist zu verzichten. Zu diesen ist ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist für die Straßen- und Wegebeleuchtung im Plangebiet ausschließlich eine Verwendung von insektenschonenden Leuchtmitteln zulässig. Diese Leuchten müssen so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist. (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss nach unten gerichtet sein (kein Streulicht).

Vermeidung von Vogelschlag

Großflächige Verglasungen (> 2 m², ohne Leistenunterbrechung) und ähnlich wirkende Gebäudeteile sind so zu gestalten, dass das Risiko von Vogelschlag weitestgehend ausgeschlossen werden kann (Vermeidung von hochtransparentem Klarglas, Anbringen von Vogelschlag-Markierungen etc.).

2.11 Einfriedungen

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen / Grünflächen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Straßen- / Gehweghinterkante zulässig. Maschendrahtzäune, Betonwände, gemauerte Einfriedungen, Gabionenzäune und sonstige vollflächige Einfriedungen (materialunabhängig, auch Einflechtungen in Zäune) sind als Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen unzulässig. Die Ausbildung eines Sockels ist bis zu einer maximalen Höhe von 15 cm generell zulässig.

2.12 Niederschlagswasser und Schutz vor wild abfließendem Wasser

2.12.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken mittels Rückhaltezysternen oder anderen gleichwertigen Rückhalteeinrichtungen zurückzuhalten und gedrosselt über den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Das ständig verfügbare Rückhaltevolumen je Grundstück (Baufeld) muss dabei mindestens 4 m³ betragen. Für die einzelnen Baufelder ist ein Drosselabfluss (l/s) ≤ 1,0 l/s einzuhalten:

2.12.2 Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

2.12.3 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen (z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen).

2.12.4 Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

2.12.5 In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

2.13 Sonstige textliche Festsetzungen

2.13.1 Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

2.13.2 Werbeanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO bzw. auf zulässige Nutzungen gemäß Kapitel 2.1 hinweisen. Diese sind am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung nur in den Erdgeschosszonen, d. h. maximal bis zur Höhe der untersten Fensterunterkante des ersten Obergeschosses, mit einer Ansichtsfläche von maximal 0,50 m² je Gebäude zulässig.

3. Schlussbestimmungen

3.1 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Oberfeld II“ wird der seit 26.06.1986 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Oberfeld“ sowie die ebenfalls bereits rechtsverbindliche 1. Änderung hierzu, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Oberfeld II“ liegen, geändert und insoweit unwirksam.

3.2 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).

3.3 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Oberfeld II“ im Ortsteil Freihalden tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

4. Textliche Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4.2 Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Nachdem nicht ausgeschlossen werden kann, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen, sollten vorsorglich Bodenuntersuchungen durchgeführt werden. Das Landratsamt Günzburg ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

4.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von im Umfeld des Plangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und / oder Anwesen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B: während der Erntezeit (Mais- Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

4.4 Baugrund, Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast

4.5 Vorsorgender Bodenschutz

Unnötige Bodenversiegelungen sind grundsätzlich zu vermeiden.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials insbesondere die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731:2023-10 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner / ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind maximale Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

4.6 110-kV-Bahnstromleitung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in unmittelbarer Nähe der einer planfestgestellten 110-kV-Bahnstromleitung der DB Energie GmbH, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Anträge auf Baugenehmigung für Bauvorhaben, die in der Nähe der 110-kV-Bahnstromleitung geplant sind, sind der Deutschen Bahn AG erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

4.7 Wasserdichte Bauweise, Geothermienutzung

Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser, Hang- und Schichtenwasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Bei Öltanks sollte eine Auftriebssicherung vorgesehen werden.

Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall durch einen anerkannten Sachverständigen geprüft werden.

4.8 Wild abfließendes Wasser, Starkregen

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Günzburg erforderlich.

Infolge der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und / oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Öffnungen in Gebäuden sollten generell so gestaltet werden, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Die zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser vorgesehenen Objektschutzmaßnahmen dürfen nicht dazu führen, dass das anfallende Wasser dadurch auf andere Grundstücke abgeleitet wird.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

4.9 Umgang mit Niederschlagswasser, Entwässerung

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen,

Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Einleitungen von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedürfen (nur dann) keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) beachtet werden.

Einleitungen von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bedürfen keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) beachtet werden

4.10 Abstände von Bepflanzungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nutzung benachbarter Grundstücke sind bei der Umsetzung von Pflanzmaßnahmen die allgemein gültigen Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzen zu beachten.

4.11 Abwehrender Brandschutz

- 4.11.1 Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung bzw. alternative Möglichkeiten der Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.
- 4.11.2 Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren.
- 4.11.3 Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

4.11.4 Auf die „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“ sowie die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

4.11.5 Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW W 404; 2008-2 Anhang 1 zu ermitteln.

4.11.6 Bei der Bemessung des Hydrantennetzes im Rahmen der geplanten wohnbaulichen Erweiterung sind die Punkte des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und der AGBF Bund zur Löschwasserversorgung, Stand 10/2018, zu beachten.

4.12 Luftwärmepumpen

Um immer häufiger auftretenden Lärmkonflikten durch die Nutzung von Luftwärmepumpen in allgemeinen Wohngebieten bereits frühzeitig und effektiv entgegenzuwirken, wurde der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“, überarbeitet und zusätzlich eine Kurzfassung, die speziell Luftwärmepumpen in den Blick nimmt, erstellt. Da die Errichtung und der Betrieb einer Luftwärmepumpe in der Regel nicht behördlich genehmigt werden muss, soll dieser Kurzleitfaden dabei unterstützen, die Geräuschproblematik dieser Geräte zu berücksichtigen, bevor sie errichtet und in Betrieb genommen werden.

4.13 20-kV-Freileitung bzw. 20-kV-Kabelleitung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft eine 20-kV-Freileitung mit der Bezeichnung „Q13E2A“, welche im weiteren Verlauf als 20-kV-Kabelleitung entlang des östlichen landwirtschaftlichen Weges weiterverläuft. Der Schutzbereich der 20-kV-Freileitung beträgt 9,0 m beiderseits der Leitungsmittelachse (Gesamtbreite 18,0 m) und ist von einer Bebauung sowie hochwachsender Bepflanzung freizuhalten. Der Schutzbereich der 20-kV-Kabelleitung beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

4.14 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

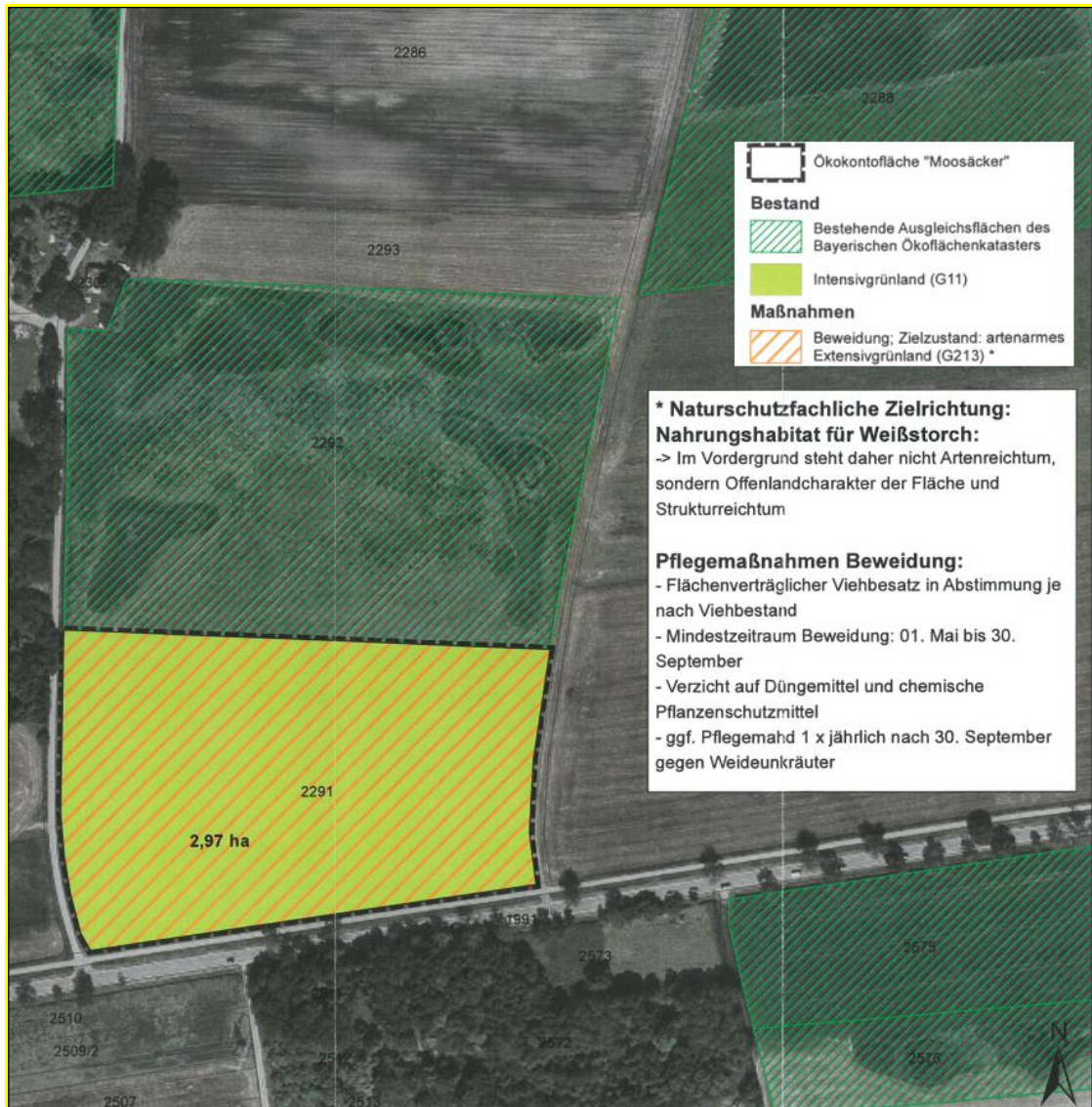
Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Verwaltung des Marktes Jettingen-Scheppach, bei der auch der Bebauungsplan „Oberfeld II“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Anlage:

- **Ökokontofläche „Moosäcker“ (Flur Nr. 2291, Gemarkung Jettingen) des Marktes Jettingen-Scheppach**

Anlage: Ökokontofläche „Moosäcker“ (Flur Nr. 2291, Gemarkung Jettingen) des Marktes Jettingen-Scheppach



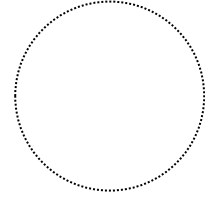
Lageplan Ökokontofläche „Moosäcker“ auf Flur Nr. 2291, Gemarkung Jettingen

ohne Maßstab

© Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 24.11.2017

Jettingen-Scheppach, _____

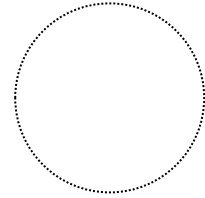
Christoph Böhm
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Christoph Böhm
Erster Bürgermeister



Siegel